



## **Regulamento para a compra e venda de lotes de terreno na Zona Industrial da Mota (ampliação)**

### **PREÂMBULO**

Desde a sua criação, e sobretudo após a concretização das iniciativas levadas a cabo pela Câmara Municipal, em matéria de arruamentos, telecomunicações, sinalização e ordenamento, a Zona Industrial da Mota (ampliação) vem-se afirmando como um notável polo industrial ao nível da região e do país, como o atestam as largas dezenas de candidaturas para atribuição dos seus lotes, oriundas das mais diversas proveniências.

Nestes termos, considerando o poder regulamentar conferido às autarquias locais pelo disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e nos termos e para os efeitos previstos na alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º e na alínea a), do n.º 2, do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redação dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, a Câmara Municipal de Ílhavo propõe à Assembleia Municipal de Ílhavo que aprove a proposta alteração ao Regulamento para a compra e venda de lotes de terreno na Zona Industrial da Mota (ampliação) o qual, uma vez aprovado, passará a ter a seguinte redação:

### **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 1.º

**(Objecto)**

1. O presente Regulamento estabelece as regras e as condições que regem a transmissão e utilização onerosa dos lotes industriais que estejam na posse do Município de Ílhavo e localizadas na Zona Industrial da Mota (ampliação), cujo Plano de Pormenor foi aprovado pela Assembleia Municipal de Ílhavo e ratificado por despacho de SE o Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território, publicado no Diário da República, IIª série, de 25.02.1992.

2. Para efeitos do disposto no número anterior a área objecto da disciplina do presente Regulamento, corresponde ao espaço designado por Zona Industrial da Mota, na freguesia da Gafanha da Encarnação, em Ílhavo, sem prejuízo da alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial da Mota, que resulta do disposto no artº 22 do Regulamento do Plano Director Municipal de Ílhavo, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 140/99, publicada no Diário da República nº 258/99, I série, de 5 de Novembro.

#### Artigo 2.º

##### **(Princípios gerais)**

1. O regime estabelecido no presente Regulamento rege-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- b) fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial;
- c) deslocar as unidades industriais instaladas em núcleos urbanos, promovendo a qualificação do exercício da actividade industrial e a qualidade de vida das populações residentes nos aglomerados urbanos;
- d) permitir a reestruturação, ampliação e diversificação das unidades industriais instaladas;
- e) apoiar novas iniciativas empresariais;
- f) criar emprego.

#### Artigo 3.º

##### **(Tipo de indústrias e serviços a instalar)**

1. A Câmara Municipal de Ílhavo procederá à venda de lotes aos industriais que se candidatarem à respectiva aquisição e que pretendam instalar indústrias enquadradas nas classes B, C e D, integrados em construções que respeitem o Regulamento de Construção do mesmo Plano de Pormenor da ZIM.

2. Nos termos do disposto no artº 1º do referido Plano de Pormenor da Zona Industrial da Mota, será ainda admitida a instalação de unidades oficinais, armazéns, estaleiros e outras

actividades que, pelas suas características, se revelem incompatíveis com a sua localização em áreas urbanas.

3. Entende-se por:

a) armazém: a edificação construída no lote e destinada à recolha de mercadorias, géneros e outras matérias transformadoras;

b) unidade industrial: a edificação construída no lote destinada ao exercício de uma actividade económica que se serve de uma determinada técnica dominada, em geral, pela presença de máquinas ou maquinismos, com o objectivo da transformação ou manufactura de matérias primas ou produtos semi acabados em artefactos acabados.

#### Artigo 4.º

##### **(Preço)**

1. O preço do metro quadrado de terreno é de 15 euros (quinze euros).

2. Nos casos em que a proposta de aquisição da cedência do(s) lote(s) seja de relevante interesse municipal poderá ser fixado outro preço, diferente do referido no número anterior, mediante deliberação específica e fundamentada da Câmara Municipal.

#### Artigo 5.º

##### **(Início de laboração)**

Salvo quando devidamente autorizado, e sob pena de reversão do lote para o município, o adquirente deve iniciar a laboração da unidade industrial no prazo de três anos a contar da celebração da escritura pública de compra e venda, nos termos previstos no artigo 12º.

#### Artigo 6.º

##### **(Condições de cedência posterior dos lotes e direito de preferência)**

1. Durante o prazo de cinco anos a contar do início da laboração, as empresas singulares ou colectivas, adquirentes dos lotes não poderão alienar, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra forma transferir para outrem a posse sobre a totalidade ou parte dos lotes adquiridos, e das benfeitorias nele implantadas, sem que para o efeito estejam autorizadas pela Câmara Municipal de Ílhavo, a qual gozará do direito de preferência.

2. Para efeitos do exercício do direito de preferência, convencionou-se que será atribuído ao lote de terreno o valor fixado nos termos do nº 1 do artigo 4º deste Regulamento, e às benfeitorias nele implantadas o valor que vier a ser fixado por uma comissão composta por um

representante do titular do lote, outro da Câmara Municipal de Ílhavo e um terceiro a designar pela Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas do Norte (AICCOPN).

3. Será tido como alienação do lote a cessão/transmissão, por qualquer forma, de mais 75% do capital das pessoas colectivas que dele sejam titulares à data da cessão.

4. No prazo previsto no número um, e para comprovação da efectiva laboração da empresa, poderá a Câmara Municipal de Ílhavo solicitar ao adquirente a demonstração do uso do lote através da entrega das declarações de rendimentos (IRS/IRC) do respectivo titular relativas aos três últimos anos de actividade.

## **CAPÍTULO II**

### **PROCESSO DE CANDIDATURA**

#### **Artigo 7.º**

#### **(Candidatura à aquisição de lote)**

1. A formalização da candidatura para aquisição de lotes deverá ser apresentada à Câmara Municipal de Ílhavo, em conformidade com os anexos I e II, acompanhada de uma declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente Regulamento.

2. O adquirente obriga-se a respeitar os prazos, faseamento, objecto e formas de pagamento constantes do programa de candidatura, sob pena de não o fazendo assistir à Câmara Municipal o direito de resolver o contrato de compra e venda celebrado.

#### **Artigo 8.º**

#### **(Apreciação das candidaturas)**

1. A candidatura à aquisição dos lotes, apresentada nos termos do artigo anterior, será objecto de análise e parecer da Câmara Municipal de Ílhavo, sob proposta do respectivo Presidente.

2. No processo de atribuição dos lotes ter-se-á em consideração:

- a) a inserção urbana (no Concelho de Ílhavo) da unidade actual e o compromisso de desactivação da referida unidade no interior da área urbana;
- b) a complementaridade do projecto com outros já instalados na Zona Industrial;
- c) a adequação do lote disponível ao projecto apresentado, preferindo os da indústria transformadora, e/ou de elevado nível de incorporação tecnológica;

- d) a actividade que desenvolve o candidato e o local de exercício, preferindo os projectos de capital maioritariamente local;
- e) o *curriculum* individual ou da entidade candidata;
- f) a justificação para a concretização do projecto;
- g) a fase em que se encontra o projecto, a sua sustentação financeira e as condições da sua viabilidade;
- h) a planificação da realização do investimento;
- i) o número de postos de trabalho a criar;
- j) a produção de resíduos (sólidos, líquidos ou gases) e o tratamento preconizado;
- k) a compatibilidade com o Plano de Pormenor da ZIM;
- l) o interesse económico dos projectos empresariais a instalar na região.

#### Artigo 9.º

#### **(Processo de decisão)**

1. Apreciadas as candidaturas, a Câmara poderá proceder à selecção de candidatos em número igual ao dobro dos lotes disponíveis, para efeitos de substituição dos efectivos, a quem for decidido entregar os lotes, e não quiserem ou não puderem formalizar a competente escritura.
2. Em caso de parecer favorável, e em função do número de lotes a alienar, a Câmara Municipal de Ílhavo entregará uma proposta fundamentada de atribuição de lote aos candidatos contemplados, a qual conterà, entre outros, os seguintes elementos:
  - a) proposta de localização do lote;
  - b) minuta do contrato, valor e condições de pagamento;
  - c) informação relativa às condições de uso e ocupação dos lotes.
3. No prazo de 15 dias, contados da apresentação da proposta de atribuição do lote por parte da CMI, o candidato a adquirente seleccionado deverá declarar por escrito a aceitação da proposta referida no número anterior. A falta de resposta equivale a declaração de não aceitação.
4. Aceite a proposta pelo candidato, o processo de candidatura é submetido a apreciação da Câmara Municipal de Ílhavo para deliberação definitiva.
5. Se o candidato não aceitar os termos da proposta referida em 1., notificar-se-á o primeiro suplente para a atribuição desse lote, e assim sucessivamente, seguindo-se os demais termos previstos no clausulado que antecede.

### **CAPÍTULO III**

#### **DA ESCRITURA E CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO**

##### **Artigo 11.º**

##### **(Formalidades da compra e venda do lote)**

1. No prazo de dez dias a contar da notificação da deliberação, o candidato seleccionado entregará na Câmara Municipal o valor correspondente a 10% do preço do lote, a título de sinal e princípio de pagamento.
2. O contrato promessa de compra e venda será celebrado no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação da deliberação que aprovar a atribuição do lote ao candidato, devendo nessa data ser paga a importância correspondente a 40% do preço do lote.
3. A escritura de compra e venda dos lotes, terá lugar no prazo de 90 dias a contar da celebração do contrato promessa e deverá conter menção expressa à sujeição ao presente Regulamento e demais normas aplicáveis, nomeadamente no que se refere aos direitos de reversão e preferência. A totalidade do preço deverá encontrar-se paga aquando da celebração da escritura de compra e venda.
4. O não cumprimento dos prazos previstos nos nº 1, 2 e 3 deste artigo, por razões imputáveis ao adquirente, confere à Câmara Municipal o direito de revogar a deliberação de atribuir o lote ao candidato faltoso e atribuir o lote em causa ao candidato colocado no primeiro lugar suplente elegível para esse efeito, caso exista.
5. Serão da responsabilidade do adquirente todos os encargos decorrentes da transmissão dos lotes, nomeadamente, o imposto de selo, emolumentos, custas, sisa e demais despesas resultantes da celebração da escritura.

##### **Artigo 12.º**

##### **(Licenciamento, construção e laboração)**

1. O processo de licenciamento, a construção da unidade industrial e o respectivo início de laboração ficam sujeitos ao cumprimento dos seguintes prazos:
  - a) o projecto de licenciamento da arquitectura da obra deverá ser apresentado no prazo máximo de três meses após a celebração da escritura pública;
  - b) as obras de construção deverão iniciar-se no prazo de um mês após a emissão da licença de construção;

- c) ao fim de 18 meses, contados a partir da celebração da escritura, o lote de terreno deverá apresentar um volume de construção não inferior a 25% do valor da estimativa orçamental, de acordo com os projectos aprovados;
- d) a obra deve estar integralmente concluída e a unidade industrial em funcionamento, no prazo de três anos após a celebração da escritura, entendendo-se que a obra se encontra concluída logo que seja emitida a competente licença de utilização.

2. O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea a) do nº1, (que pode, contudo, ser prorrogado por deliberação da Câmara Municipal de Ílhavo, a requerimento do interessado devidamente fundamentado) constitui o adquirente na obrigação de pagar à Câmara Municipal de Ílhavo uma indemnização correspondente a 5% do valor de venda do lote, por cada mês ou fracção de atraso, até ao limite de seis meses;

3. O não cumprimento do prazo estabelecido na alínea b) do nº1, (que pode, contudo, ser prorrogado por deliberação da Câmara Municipal de Ílhavo, a requerimento do interessado devidamente fundamentado) constitui o adquirente na obrigação de pagar à Câmara Municipal de Ílhavo uma indemnização correspondente a 10% do valor de venda do lote, por cada mês ou fracção de atraso, até ao limite de seis meses;

4. O não cumprimento dos prazos estabelecidos nas alíneas c) e d) do nº1, bem como a ultrapassagem dos limites máximos fixados nos nº 2 e 3 do presente artigo, (que podem, contudo, ser prorrogados por deliberação da Câmara Municipal de Ílhavo, a requerimento dos interessados devidamente fundamentados) conferem à Câmara Municipal de Ílhavo o direito de resolver, imediatamente, o contrato de compra e venda do lote, o qual, bem como as benfeitorias nele implantadas, por força da reversão, reintegrarão o domínio privado da autarquia, nos termos previstos na lei, (nomeadamente nos arts. 432º a 436º e 289º/1 e 290º todos do Código Civil) e no artigo 16º do presente Regulamento.

#### Artigo 13.º

##### **(Condições de conservação e manutenção de instalações)**

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental incumbe a cada titular de unidade industrial instalada na Zona Industrial da Mota:

- a) manter os edifícios, sua envolvente e restantes construções, dentro do lote, em bom estado de conservação, promovendo para isso as necessárias obras com a devida regularidade e de acordo com as determinações dos competentes serviços da Câmara Municipal;
- b) manter sempre tratados os espaços verdes no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;

- c) manter permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote;
- d) manter os equipamentos fabris em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- e) manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
- f) seleccionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais admitidos.
- g) realizar todas as cargas e descargas dentro do seu lote.

#### Artigo 14.º

##### **(Tratamento de efluentes, resíduos e poluentes)**

1. Todas as indústrias a instalar devem efectuar um pré-tratamento dos efluentes produzidos, antes de os lançar na rede geral de esgotos da ZIM quando aqueles, pelas suas características qualitativas, sejam susceptíveis de prejudicar o bom funcionamento e a manutenção da rede de colectores e da estação de tratamento das águas residuais.

2. As empresas a instalar são responsáveis por dar destino adequado aos resíduos industriais que produzam, podendo acordar a sua recolha, transporte, armazenagem, eliminação ou utilização com a Câmara Municipal ou o operador a quem esta tiver concessionado a recolha dos resíduos sólidos urbanos do município.

3. As indústrias a instalar que, pela sua natureza e actividade possam provocar a emissão de poluentes, ficam obrigadas a minimizar esse efeito, recorrendo à utilização de tecnologias limpas e ao controlo de resíduos, respeitando os limites legais de emissão de substâncias poluentes.

#### **CAPITULO IV**

##### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

#### Artigo 15.º

##### **(Alteração de uso)**

A alteração ao fim do uso do lote, aprovado no âmbito do programa de candidatura e projecto de instalação, fica condicionada a autorização da Câmara Municipal de Ílhavo.



## Artigo 16.º

### **(Resolução e reversão)**

1. Constituem causa de resolução do contrato de compra e venda dos lotes, para além das legalmente previstas:

- a) o não pagamento do preço, nas condições previstas no artº 11º;
- b) o não cumprimento dos prazos de licenciamento, construção e início de laboração, previstos no artº 12º, bem como de quaisquer outras condições que hajam sido clausuladas;
- c) a condenação definitiva do proprietário em processo crime ou contra ordenacional extracção ilegal de inertes do lote.

2. Em caso de reversão, o adquirente perde a favor da Câmara Municipal não só o lote, como também as benfeitorias que nele tenham sido implantadas e que não possam retirar-se sem prejuízo ou dano.

3. Na hipótese prevista no número anterior, a resolução implica a imediata reversão do lote de terreno à posse e titularidade da Câmara Municipal, devendo esta devolver ao anterior possuidor faltoso, apenas o preço ou parte do preço que haja pago, em singelo, isto é, sem quaisquer acréscimos, seja a título de juros ou outro, sendo as benfeitorias valorizadas nos termos previstos no nº 2 do artigo 6º.

4. A resolução do contrato de compra e venda opera-se, pela comunicação, por escrito, da Câmara Municipal ao adquirente, devendo este, no prazo de 15 dias a contar da notificação de tal comunicação, dirigir-se à Divisão de Administração Geral da CMI para instruir e acordar os prazos da escritura de reversão.

5. No caso de o processo de reversão, por resolução do contrato, ter de seguir a via judicial, a Câmara Municipal pode exigir ao proprietário uma indemnização de 20% sobre o valor da venda, a título de ressarcimento por todos os danos causados.

6. Para efeitos de cobrança da indemnização a que se refere o número anterior, assiste à Câmara Municipal o direito de compensar o respectivo montante com a importância que deve restituir, nos termos do n.º 2, sendo exigível e restituída apenas a diferença.

## Artigo 17.º

### **(Interpretação)**

Quaisquer omissões ou dúvidas relativas à aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Ílhavo, com observância da legislação aplicável.

Artigo 18.º  
**(Norma revogatória)**

Com a entrada em vigor da presente versão deste Regulamento ficam revogadas quaisquer outras condições de venda e regulamentos sobre o mesmo objecto.

Artigo 19.º  
**(Contra-ordenações)**

Quando não especialmente previstas no presente Regulamento ou na Lei, as infracções ao presente Regulamento constituem contra-ordenações puníveis nos termos do disposto no DL nº 433/82, de 27 de Outubro.

Artigo 20.º  
**(Entrada em vigor)**

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação.